



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

| | | |
|---|--|--|
| Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF | Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana | |
| | | |

Proiect HCL: PHCL2025-000210

RAPORT DE SPECIALITATE **aprobarea Planului Urbanistic „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, CF 44380,** **Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2025-014438/07.04.2025 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara aflat în proprietatea S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY–pentru categoria D E F 6., proiect nr. 167/20/09-2023, prin care se propun locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare (maxim de 6 familii în zona studiată) și 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și agrement, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce va deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2056/13.09.2023.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. MTM2025-012785 din 13.03.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara;

Ținând cont de Oportunitate nr. 01/09.01.2024, de Punctul de vedere cu nr. TMI2025-006401/05.03.2024 la Avizul de oportunitate, Avizul Arhitectului Șef nr. 12/05.03.2024;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2056/13.09.2023, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 121 din 03.12.2024, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L. elaborat de S.C. PRO ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY–pentru categoria D E F 6., proiect nr. 167/20/09-2023 a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.09.2024 cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020, în perioada 09.09.2024-03.10.2024.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12), sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro.

La întâlnirea cu proiectantul SC PRO-ARH TCC SRL, programată în data de în data de 25.09.2024, de la 13,00, prin platforma online, au participat doua persoane interesate. În cadrul întâlnirii cu proiectantul SC PRO-ARH TCC SRL, au fost discutate detalii din proiect, fără obiecții/sugestii din partea cetățenilor.

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. **TMI2024-039779/10.12.2024** și s-a putut începe circuitul legal de avizare;*

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Planul Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Planul Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY, proiect nr. 167/20/09-2023, la cererea inițiatorului S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în zona de est a Municipiului Timișoara, Timișoara, zona str. Legumiculturii, CF 444380, este delimitat astfel: delimitat la vest de teren curți-construcții, la nord de canal de desecare (colectare) și indirect str. Emil Racoviță, la est de canal de desecare (colectare) și indirect str. Anina, la sud de teren C.F. nr. 445300 Timișoara, teren arabil, liber de construcții. Terenul reglementat, situat în Timișoara, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, în suprafață de 3600mp, are ca proprietar pe S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L.

Categoria funcțională existentă:

- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului” - zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 - subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip rural. Teren afectat de canal. Utilizari permise: construirea de locuințe unifamiliale cu garajele aferente, precum și a dotarilor aferente zonei rezidențiale; utilizarea unor spații de la parterul unor cladiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei înconjurătoare (cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii etc.) Regim de înaltime maxim P+2E (trei niveluri supraterane).

- Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, terenul studiat se află în zona “Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban” și parțial, de-a lungul HcN din “Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare (maxim de 6 familii în zona studiată) și 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și agrement, unde se pot propune pe viitor amenajări pentru activități sportive ce va deservi populația din zona rezidențială în care e amplasată.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unor construcții pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare (maxim de 6 familii în zona



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

studiata) și 1 parcelă cu funcțiunea de servicii și agrement pe un teren situat în partea de est, în intravilanul municipiului Timișoara, în zona str. Legumiculturii, CF 444380, și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 12/05.03.2025, sunt următorii:

Subzona de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcela nr. 1, 2,

3):

- **POT max = 35%;**
- **CUT max = 1,05;**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M sau D+P+1E;**
- **Hmax_{cornișă} = 8,00m; Hmax_{coama}: 11,00m;**
- Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu:
- minim 2 m față de limita laterală nordică a parcelei pentru clădiri sau corpuri/porțiuni de clădire (S/D)+P, respectiv H/2 pentru clădiri sau corpuri/porțiuni de clădire (S/D)+P+1E / (S)+P+1E+M/Er / (D)+P+1E;
- H/2, minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei;
- minim 10 m față de spatele parcelei.
- Spații verzi și plantate minim **50%** conform Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024.

Subzona de servicii și agrement privat (parcela nr. 4):

- **POT max propus = 20%**
- **CUT max propus = 0,60**
- **Regim înălțime maxim propus = S+P+1E**
- **Hmax cornișă propus = 7,00 m**
- **Hmax coama propus = 10,00 m**
- Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu:
- minim 2,00 m față de limita laterală nordică (către canalul de desecare);
- minim 3,00 m față de limita laterală sudică a parcelei;
- minim 10,00 m față de spatele parcelei.
- Spații verzi și plantate minim **30%** conform Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024

Subzona spații verzi și de recreere (parcela nr. 5)

Spațiu verde privat propus cu acces public neîngrădit.

- **Circulații și accesuri:** accesurile auto se vor realiza din str. Emil Racoviță, str. Jupiter, respectiv pietonal/velo din str. Anina. Acestea, împreună cu necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-034298/04.11.2024, în concordanță cu funcțiunea propusă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475/2023. Pentru accesul de pe str. Emil Racoviță se va realiza un podeț pentru HCn existent la nordul terenului.

- **Servituți:** conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U 04.1 - „Reglementări echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 438/03.09.2024.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U-05 – „Proprietate terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2024-001679/14.06.2024** asumat.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, identificat prin CF 444380, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. EXTRA AROME COFFEE S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY, proiect nr. 167/20/09-2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 12/28.05.2024:

Subzona de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcele nr. 1, 2,

3):

- **POT max = 35%;**
- **CUT max = 1,05;**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M sau D+P+1E;**
- **H_{max}cornișă = 8,00m; H_{max}coama: 11,00m;**
- Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu:
- minim 2 m față de limita laterală nordică a parcelei pentru clădiri sau corpuri/porțiuni de clădire (S/D)+P, respectiv H/2 pentru clădiri sau corpuri/porțiuni de clădire (S/D)+P+1E / (S)+P+1E+M/Er / (D)+P+1E;
- H/2, minim 3 m față de limita laterală sudică a parcelei;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- minim 10 m față de spatele parcelei.
- Spații verzi și plantate minim **50%** conform Anexa 13 - “Spații verzi” din P.U.G. 2023 Timișoara, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024.

Subzona de servicii și agrement privat (parcela nr. 4):

- **POT max propus = 20%**
- **CUT max propus = 0,60**
- **Regim inaltime maxim propus = S+P+1E**
- **Hmax cornisa propus = 7,00 m**
- **Hmax coama propus = 10,00 m**
 - Zona construibila va fi retrasa obligatoriu:
- minim 2,00 m față de limita laterală nordică (către canalul de desecare);
- minim 3,00 m față de limita laterală sudică a parcelei;
- minim 10,00 m față de spatele parcelei.
- Spații verzi și plantate minim **30%** conform Anexa 13 - “Spații verzi” din P.U.G. 2023 Timișoara, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024

Subzona spații verzi și de recreere (parcela nr. 5)

Spațiu verde privat propus cu acces public neîngrădit.

- **Circulații și accesuri:** accesurile auto se vor realiza din str. Emil Racoviță, str. Jupiter, respectiv pietonal/velo din str. Anina. Acestea, împreună cu necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-034298/04.11.2024, în concordanță cu funcțiunea propusă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475/2023. Pentru accesul de pe str. Emil Racoviță se va realiza un podeț pentru HCn existent la nordul terenului.

- **Servituți:** conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U 04.1 - „Reglementări echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 438/03.09.2024.

3. Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în zona de est a Municipiului Timișoara, zona str. Legumiculturii, identificat prin CF 444380, în suprafață de 3600mp, are ca proprietar pe S.C. EXTRAAROME COFFEE S.R.L.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U-05 – „Proprietate terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2024-001679/14.06.2024** asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ŞI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ŞI SERVICII CU AGREMENT”, zona str. Legumiculturii, CF 444380, jud. Timis, având ca inițiator pe S.C. EXTRAAROME COFFEE S.R.L., elaborat de proiectantul elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY, proiect nr. 167/20/09-2023, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.